

CHAMPAGNE INFOS

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION

ACTIVITÉ DU SECOND SEMESTRE 2022

Chers Associés,

Nous sommes heureux de vous adresser le Bulletin Semestriel d'Information des GFV Champenois France Valley et des Foncières Champenoises France Valley, qui vous présente l'évolution de votre investissement. Comme de coutume le précédent Bulletin vous avait été adressé après vendanges, aussi l'actualité de celui-ci est-il concentré sur les nouvelles acquisitions et les éléments financiers.

Après une année 2021 qui avait connu une météo difficile (gels tardifs, forte humidité) et donc une production moyenne en Champagne de 7.000 kg de raisins environ par hectare, l'année 2022 a été remarquable, avec, dans toutes nos vignes, l'atteinte de 12.000* kg, limite qui avait été fixée par l'interprofession. À cette récolte importante est venue s'ajouter une légère hausse du prix du raisin vendu. Ainsi, cette année les rendements financiers des deux GFV (vignes exploitées par François Godart pour le premier et Vincent Testulat pour le second), complètement investis, dépassent légèrement les objectifs, avec un dividende de 1%* du prix de souscription proposé en Assemblée Générale. La Foncière Champenoise France Valley I, dont le taux d'investissement progresse, versera cette année son premier dividende, à hauteur de 0,5%* environ. La Foncière Champenoise France Valley II et le GFV Champenois France Valley III, récemment constitués et encore en cours de collecte de capitaux, ne versent pas de dividendes.

LE CHIFFRE À RETENIR :

+1,6%* (progression des expéditions de bouteilles depuis la Champagne en 2022).

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



Sommaire



Carte de nos
Investissements
Viticoles

03

Hausse du prix des parts des GFV
et Foncières France Valley

04

Actualités

06

GFV Champenois France Valley I

10

GFV Champenois France Valley II

14

Foncière Champenoise France Valley I

19

Foncière Champenoise France Valley II

22

GFV Champenois France Valley III

23

Risques

Hausse du prix des parts

Le marché des vignes est lui aussi dynamique, après une période atone pendant la crise du Covid. La concurrence sur les acquisitions s'en ressent et les prix progressent un peu. À la date de la rédaction de ce Bulletin, la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural) n'a pas encore publié son indice, mais les valeurs de nos vignes actualisées par des experts indépendants chaque année sont en progression. Dans ce contexte, il a été décidé par votre Société de Gestion d'augmenter les prix de souscription des véhicules d'investissement les plus anciens, d'environ 2% :

- La valeur de retrait de la part du GFV Champenois France Valley I (vignes exploitées par François Godart) est désormais fixée à 93,6 € et le prix de souscription à 104 € (+2%)*
- La valeur de retrait de la part du GFV Champenois France Valley II (vignes exploitées par Vincent Testulat) est désormais fixée à 96,3 € et le prix de souscription à 107 € (+1,9%)*
- La valeur de retrait de la part de la Foncière Champenoise France Valley I est désormais fixée à 94,5 € et le prix de souscription à 105 € (+1,9%)*
- La Foncière Champenoise France Valley II et le GFV Champenois France Valley III, qui débutent leurs investissements, ne voient pas évoluer la valeur de part à ce stade.

Vous avez en principe déjà reçu par courrier les éléments vous permettant de déclarer vos impôts, ainsi que les éléments pour voter en Assemblée Générale, par correspondance. Nous vous rappelons que vous pouvez consulter la documentation, dont ce Bulletin et les précédents, dans votre espace en ligne (www.france-valley.com/clients) accessible avec votre numéro d'Associé (que vous retrouverez sur votre attestation de souscription initiale ou dans le courrier qui vous a été adressé ces derniers jours) et avec votre mot de passe (que vous pouvez modifier ou créer en ligne).

Nous vous rappelons qu'une fois les Assemblées Générales tenues, tous les Associés de tous les véhicules d'investissement pourront choisir d'acheter des bouteilles de champagne à prix préférentiel dans le catalogue qui sera adressé par email, qu'un dividende ait été versé ou non.

Nous vous souhaitons une bonne lecture de ce nouveau Bulletin Semestriel d'Information.

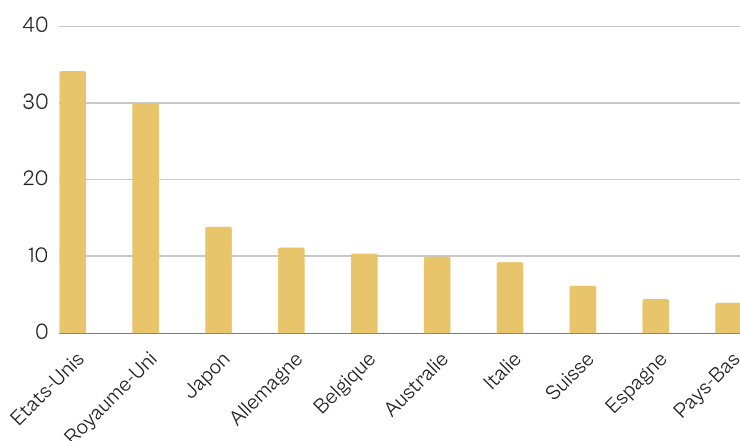
*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.





UN REBOND QUI S'INSTALLE ?

Le rebond de la consommation de champagne post-pandémie qui n'aurait pu être que ponctuel s'est poursuivi tout au long de l'année 2022. Les expéditions totales de Champagne se sont élevées à 326 millions de bouteilles, en progression de 1,6%* par rapport à 2021. En valeur cela représente plus de 6 milliards d'euros, chiffre qui n'avait jamais été atteint. En y regardant de plus près nous constatons que la consommation en France est en repli de 1,7%*, c'est donc l'export qui tire ces bons chiffres, avec une progression de 4,3%*. Ainsi la part de l'export est passée de 45 % il y a dix ans à 57 % aujourd'hui. Cette exposition aux exportations incite à la prudence quant aux perspectives 2023 compte tenu du contexte géopolitique mondial. Les 10 premiers marchés extérieurs sont les suivants :



Les 10 premiers marchés extérieurs en volume

*source : Comité Champagne 2023 – Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps – il existe un risque de perte en capital).

Toujours est-il qu'aujourd'hui, avec des ventes de 320 à 330 millions de bouteilles, la production de 250 millions conduit à des tensions et des ruptures de la chaîne d'approvisionnement. Ainsi, il semble assez probable que l'interprofession décide de laisser la limite de production de raisin par hectare à un niveau élevé, comme en 2022, pour pouvoir reconstituer les stocks. Le prix du raisin pourrait également augmenter de nouveau en 2023, sans bien sûr que cela soit garanti, du fait de la recherche de cette matière première par les négociants qui représentent 70% des ventes de champagne mais qui ne possèdent que 10% du vignoble et donc de la capacité de production de l'appellation.

LES SAINTS DE GLACE

Cependant pour vendre du raisin, il faut en avoir ! La Champagne reste tributaire de la météo et des risques sanitaires dans les vignes. De ce point de vue, au moment de la rédaction de ce Bulletin, la saison se déroule bien, avec des gelées tardives qui sont restées limitées et très localisées. Mais les Saints de Glace (fêtés du 11 au 13 mai) ne sont pas passés ! Le dicton médiéval nous dit « Mamert, Pancrace, Servais sont les trois saints de glaces, mais Saint Urbain les tient tous dans sa main ». La Saint Urbain est le 25 mai...

UNE APPELLATION PROTÉGÉE

Une des raisons qui a incité votre Société de Gestion à vous proposer des solutions d'investissement dans le vignoble champenois est que l'appellation Champagne est protégée par le Comité Champagne qui réunit l'interprofession, avec beaucoup d'attention et des moyens financiers importants. Ainsi le 17 avril dernier, les douanes belges ont détruit dans le port d'Anvers 2 352 cannettes de bière américaine qui portait l'inscription « The Champagne of Beers ».





CHAMPAGNE GODART ET FILS

GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY I

VIGNES EXPLOITÉES PAR FRANÇOIS GODART

Nous vous rappelons que votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par François Godart, dans le cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation), et réalise son chiffre d'affaires en vendant ce raisin à Veuve Clicquot Ponsardin et Moët.

Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin. Comme indiqué dans le Bulletin Semestriel du second semestre 2021, la récolte dans les vignes détenues par votre GFV avait été de 8.609 kg par hectare contre une limite de 10.000 kg fixée par l'arrêté préfectoral, qui n'avait donc pas été atteinte, et la différence avait été compensée par le déblocage d'une partie de la réserve de moûts constituée les années précédentes. Cette réserve, avec une récolte cette année supérieure à la limite préfectorale de 12.000 kg, a pu être reconstituée à son maximum légal de notre tiers des 8.000 kg / ha.

Cette réserve constitue une forme d'assurance, partielle, en cas de mauvaise récolte. Elle a montré son utilité l'année dernière. Elle est plus efficace et moins coûteuse qu'une véritable assurance comme il en existe dans les autres appellations, elle a cependant quand même un coût. Au cas particulier de ce GFV qui livre ses raisins au négoce, la réserve est stockée chez eux. Ce stockage a un coût pour le négociant, qui le répercute à la baisse sur le prix du raisin acheté.

Caractéristiques

GFV	Groupement Foncier Viticole
Statut	Souscriptions fermées
Capital	Variable
Durée du GFV	99 ans
Date de création	10/04/2018
N° SIREN	838 949 154
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinet IVBSA

Chiffres-clés

Capitalisation au prix de souscription	4 727 424 €
Prix de souscription	104 €
Valeur de retrait	93,60 €
% d'investissement en vignes	88,8%
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	128
Surface	3,224 ha
Endettement bancaire	0 €

POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2022, le Groupement réalise un chiffre d'affaires de 98.094 € (contre 65.217 € en 2021), auxquels s'ajoutent des produits financiers pour 857 €. Les charges s'élèvent à 31.803 € (contre 36.083 € l'année passée), essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables. Cette année ces charges n'incluent pas de salaires. En effet, conformément à la réglementation fiscale de la réduction d'impôt sur le Revenu (IR-PME) dont plusieurs Associés ont bénéficié lors de leur souscription, le GFV devait compter deux salariés à la clôture de l'exercice suivant celui de la dernière souscription. Cette contrainte ne s'applique plus une fois passé cet exercice.

Il en ressort un résultat distribuable de 65.179 € représentant environ 1,43 € par part du Groupement, dont le prix de souscription est désormais de 104 €. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,02€ par part, soit 1%* du prix de souscription de l'exercice 2022. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

**Dividende 31/12/2022 : 1,02 € par part
(sous réserve d'approbation de l'Assemblée
Générale, versé d'ici le 30/06/2023).**

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

POINT PATRIMOINE

APPELLATION

CHAMPAGNE



RÉGION VITICOLE

COTEAUX SUD D'ÉPERNAY



COMMUNES

MOUSSY, PIERRY, VINAY, CHAVOT



CRU

CRU ORDINAIRE



SURFACE TOTALE

3.224 HA



CÉPAGES

CHARDONNAY (33%)

PINOT MEUNIER (53%)

PINOT NOIR (14%)



DATE D'ACQUISITION

FÉVRIER 2019 (3,1195 HA)

SEPTEMBRE 2020 (0,1045 HA)



PRIX D'ACQUISITION

3,240 M€

1.004 K€ / HA



VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. Cette année, la valeur libre des vignes de votre GFV progresse de 2,1%* (après une baisse de 1,8%* en 2021). Cette progression tient à la meilleure tenue du marché en 2022. Par ailleurs la valeur occupée progresse de 3,2%*, compte tenu du fait que, vient s'ajouter progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance du bail. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (elle correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus). Votre Société de Gestion a donc décidé d'augmenter le prix de la part, cette année encore de 2%* environ, qui passe donc de 102 € à 104 €, à compter du 28 avril. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, période à l'issue de laquelle François Godart prendra sa retraite et s'est engagé à libérer les vignes. Elles pourront donc alors être cédées.

TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitiez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75% sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission jusque 300.000 €, 50% d'abattement au-delà, il était nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans. C'est désormais chose faite. Notez que par ailleurs, pour bénéficier de ce dispositif, vos héritiers devront eux-mêmes conserver les parts pendant 5 ans. Ainsi, si vous souhaitez bénéficier de ce dispositif, il est impératif que vous organisiez la donation des parts avant fin 2023, en prévision d'une vente des vignes et de l'organisation de la liquidité en 2029 ou 2030 (non garantie).

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



Évolution du prix de la part : +2 %*



100%

des vignes du GFV Champenois
France Valley I sont certifiées HVE.

Ce GFV poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vigneron exploitants les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50%. Ce taux est ici de 100%, François Godart étant certifié Haute Valeur Environnementale. Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50% au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100% puisque l'acquisition des vignes a permis à François Godart de poursuivre son activité.



CHAMPAGNE TESTULAT

GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY II

VIGNES EXPLOITÉES PAR VINCENT TESTULAT

Votre GFV ne réalise pas de nouvelles acquisitions de vignes et se concentre sur l'exploitation de son domaine viticole. Les vignes constituant le patrimoine de votre GFV sont exploitées par Vincent Testulat, dans le cadre d'un bail à métayage nature au tiers franc qui a été signé lors de l'acquisition. Le principe est que votre GFV est rémunéré par l'exploitant en percevant un tiers de la récolte de l'année. Il est ainsi co-exploitant des vignes (bien qu'il ne prenne pas part aux frais de l'exploitation) et réalise son chiffre d'affaires en vendant ce raisin à des coopératives ou des négociants. C'est cette dernière option qui a été retenue, en l'occurrence avec la société de Vincent Testulat elle-même, puisqu'elle a développé une activité de négoce.

Ce dispositif permet à Vincent Testulat de pouvoir rémunérer votre GFV sans perdre de raisins. Ce fonctionnement signifie que votre GFV est exposé aux mêmes risques que l'exploitant s'agissant de la quantité de la récolte, de sa qualité et de la fluctuation des prix du raisin. Comme évoqué dans le Bulletin Semestriel d'Information du second semestre 2021, la récolte avait été inférieure à la limite fixée par l'interprofession, et le manque à gagner avait été compensé en puisant dans la réserve de 8.000 kg par hectare dont votre GFV possède un tiers. La récolte 2022 a été supérieure aux 12.000 kg / ha fixés mais elle n'a cependant pas permis de reconstituer la totalité de la réserve qui est donc de 6.392 kg au total au 31/12/2022, pour un maximum légal de 7.558 kg.

Cette réserve constitue une forme d'assurance, partielle, en cas de mauvaise récolte. Elle a montré son utilité l'année dernière. Elle est plus efficace et moins coûteuse qu'une véritable assurance comme il en existe dans les autres appellations, elle a cependant un coût. Au cas particulier de ce GFV qui livre ses raisins à la maison Vincent Testulat, la réserve est stockée chez eux. Ce stockage a un coût pour elle, qui est répercuté à la baisse sur le prix du raisin.

Caractéristiques

GFV	Groupement Foncier Viticole
Statut	Souscriptions fermées
Capital	Variable
Durée du GFV	99 ans
Date de création	06/11/2018
N° SIREN	843 804 774
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinet IVBSA

Chiffres-clés

Capitalisation au prix de souscription	4 048 987 €
Prix de souscription	107 €
Valeur de retrait	96,30 €
% d'investissement en vignes	86,4 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	101
Surface	2,8344 ha
Endettement bancaire	0 €

POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2022, le Groupement réalise un chiffre d'affaires de 90.901 € (contre 53.600 en 2021), auxquels s'ajoutent les autres produits pour 12.004 € et des revenus financiers pour 926 €. Les charges s'élèvent à 43.972 € (contre 37.948 € en 2021), essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables. Ces charges incluent par ailleurs des salaires, à hauteur de 13.208 €. En effet, conformément à la réglementation fiscale de la réduction d'impôt sur le Revenu (IR-PME) dont plusieurs Associés ont bénéficié lors de leur souscription, le GFV devait compter deux salariés à la clôture de l'exercice suivant celui de la dernière souscription. La dernière souscription datant de septembre 2021, le GFV ne supportera plus ces charges salariales lors des prochains exercices.

Il en ressort un résultat distribuable de 59.859 € (contre 26.134 € en 2021), représentant environ 1,58 € par part* du Groupement dont le prix de souscription est désormais de 107 €. Il est proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 1,05€ par part, soit 1%* du prix de souscription de l'exercice 2022. Il est proposé d'affecter le solde au report à nouveau. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

**Dividende 31/12/2022 : 1,05 € par part*
(sous réserve d'approbation de l'Assemblée
Générale, versé d'ici au 30/06/2023).**

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

POINT PATRIMOINE

APPELLATION
CHAMPAGNE



RÉGION VITICOLE
VALLÉE DE LA MARNE



COMMUNE
MAREUIL-LE-PORT



CRU
CRU ORDINAIRE



SURFACE TOTALE
2.8344 HA



CÉPAGE
PINOT MEUNIER (100%)



DATE D'ACQUISITION
MARS 2020



PRIX D'ACQUISITION
2,728 M€
963 K€ / HA



VALORISATION

La valeur des vignes de votre GFV fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par un expert foncier agréé par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des parts. Cette année, la valeur libre des vignes de votre GFV progresse de 1,5 %* (après une baisse de 3 %* en 2021). Cette progression tient à la meilleure tenue du marché en 2022. Par ailleurs, la valeur occupée progresse de 2,7 %*, compte tenu du fait que vient s'ajouter progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance du bail. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus). Votre Société de Gestion a donc décidé d'augmenter le prix de la part, cette année encore de 2%* environ, qui passe donc de 105 € à 107 €, à compter du 28 avril. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre GFV est de 10 ans à compter de l'acquisition des vignes, sachant que la liquidité pourra être véritablement organisée quand le bail touchera à sa fin. S'agissant d'un bail à long préavis d'une durée de 25 ans, les vignes seront valorisées sur la base d'une valeur libre quand il ne restera plus que 5 années à courir. Elles pourront alors être cédées et le GFV liquidé (sans garantie).

TRANSMISSION

Nous vous rappelons que, si vous souhaitez faire bénéficier vos héritiers de l'abattement de 75% sur la valeur des vignes pour calculer les droits de transmission jusque 300.000 €, 50% d'abattement au-delà, il est nécessaire que vous conserviez vos parts au moins deux ans, ce qui n'est pas encore le cas pour tous les associés. Notez en outre que vos héritiers devront conserver leurs parts pendant une durée de 5 ans à compter de la transmission, aussi faudra-t-il envisager d'organiser la donation des parts au moins 5 ans avant la cession des vignes, soit avant fin 2033.



Évolution du prix de la part : +1,9 %*

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.



100%

des vignes du GFV Champenois
France Valley II sont certifiées HVE.

Ce GFV poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. Le premier objectif est que le taux de certification environnemental des vignerons exploitants les vignes des véhicules d'investissements soit de plus de 50%. Ce taux est ici de 100%, Vincent Testulat étant certifié Haute Valeur Environnementale. Le second objectif est sociétal, en faisant en sorte que 50% au moins des acquisitions réalisées permettent le maintien d'une exploitation familiale indépendante. C'est le cas ici à 100% puisque l'acquisition des vignes a permis à Vincent Testulat de poursuivre son activité.



FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY I

MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT
DE VITICULTEURS

L'actualité du second semestre a été marquée par 6 acquisitions. Rappelons que ce sont des acquisitions de vignes exclusivement : pas de bâtiments, de chai, d'installations ou de marques. La valeur des transactions dépend du marché local, de la qualité des sols, de celle des installations, de la vigueur et de l'âge des vignes, mais aussi de la négociation conduite.

Chiffres-clés

Capitalisation au prix de souscription	23 701 965 €
Prix de souscription	105 €
Valeur de retrait	94,50 €
% d'investissement en vignes	57,7 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	1 309
Surface	10,9169 ha
Endettement bancaire	0 €

Caractéristiques

Foncière	Société Anonyme
Statut	Souscription ouvertes
Capital	Variable
Durée de la Foncière	99 ans
Date de création	22/03/2019
N° SIREN	849 388 459
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises, Muriel Besnard



- 3,2944 ha dans les communes de Mancy et de Morangis (crus dits ordinaires), sur les côteaux sud d'Epernay. Ces vignes portent du Chardonnay pour 1,47 ha et des Pinots Meuniers pour 1,83 ha. Ces vignes ont été acquises à une famille dans la cadre d'une succession compliquée : cette opération était étudiée depuis fin 2020. Elle permet à l'exploitant en place, Nicolas Bauguet, de poursuivre son métier sur ces vignes familiales. Cet exploitant est certifié Haute Valeur Environnementale. Le prix d'acquisition était de 2.776 K€, soit 843 K€ /ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 3.638 K€ pour le tout. Cette décote liée au fait que les vignes ont été acquises occupées permet d'espérer une plus-value significative lors de la cession libre (sans garantie, il existe un risque de perte en capital).
- 29,21 ares dans la commune de Ludes (premier cru), dans la région dite de la Montagne de Reims. Les vignes portent des Pinot Meuniers (0,1485 ha) et des Pinots Noirs (0,1436 ha). La Foncière était déjà présente sur cette commune. Cette première opération avait été identifiée par un autre exploitant, Monsieur Collin, qui a souhaité en bénéficier également pour agrandir son exploitation. Il bénéficie d'une double certification environnementale, à la fois Haute Valeur Environnementale et Viticulture Durable en Champagne. Le prix d'acquisition était de 265 K€, soit 907K€ / ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 360 K€ pour le tout. C'est de nouveau la décote pour occupation qui permet de constater une plus-value latente (non garantie) significative. Elle dépendra in fine du marché des vignes qui prévaudra lors de leur cession.
- 89,24 ares dans la commune de Rilly-la-Montagne (premier cru), également dans la région de la Montagne de Reims. Les vignes portent des Chardonnays (0,2834 ha), des Pinots Meuniers (0,3809 ha) et des Pinots Noirs (0,0805 ha). Ces vignes sont exploitées par Monsieur Bouxin, qui sécurise ainsi la pérennité de son exploitation. Il bénéficie de la certification environnementale Haute Valeur Environnementale. Le prix d'acquisition était de 837 K€, soit 938 K€/ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 1.093 K€ pour le tout. Sans que nous puissions garantir que cette valeur libre se maintiendra dans les prochaines années, les conditions de cette opération permettent de contribuer à la construction d'une éventuelle future plus-value de cession.
- 50,12 ares dans la commune d'Hermonville (cru ordinaire) au Nord-Ouest de Reims, sur une seule parcelle. Les vignes portent exclusivement des Pinots Meuniers. Elles seront exploitées par Monsieur Lallement, qui peut ainsi éviter de perdre des surfaces en exploitation et consolider son activité avec une bonne visibilité (nos baux sont d'une durée de 25 ans). Il est en cours d'obtention de sa certification Haute Valeur Environnementale. Celle-ci ne peut s'obtenir que sur plusieurs années, compte tenu de la formation nécessaire et de l'adaptation progressive des pratiques viticoles. Le prix d'acquisition était de 396 K€, soit 800 K€/ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 480 K€ pour le tout. De nouveau cette décote s'explique par le fait que les vignes sont achetées occupées.
- 32,46 ares dans la commune de Serriers (premier cru), au cœur de la région viticole de la Montagne de Reims, à mi-chemin entre Reims et Epernay. Les vignes portent exclusivement des Pinots Meuniers. Elles sont exploitées par Monsieur Rion, qui est en cours de double certification environnementale, Haute Valeur Environnementale et Viticulture Durable en Champagne. Le prix d'acquisition était de 276 K€, soit 850 K€/ha, pour une valeur libre à dire d'expert de 292 K€ pour le tout.
- 29,28 ares dans la commune d'Ambonnay (grand cru), à l'Est de la région viticole de la Montagne de Reims. Les opportunités de transactions en grand cru sont rares et recherchées, c'est notre partenariat avec le monde coopératif qui nous a permis de réaliser cette acquisition avant qu'elle soit sur le marché. Les vignes portent des Pinots Noirs. L'acquisition permet à Monsieur Payelle, de poursuivre l'exploitation de ces vignes. Il livre ses raisins à la coopérative très dynamique d'Ambonnay, où nos raisins seront également apportés. Il dispose de la labélisation Haute Valeur Environnementale. Le prix d'acquisition était de 336 K€, soit 816 K€/ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 394 K€ pour le tout. Ce prix libre assez faible pour la commune s'explique par l'âge des vignes, plantées en 1967 pour les plus anciennes. Un pied de vigne perdant de sa vigueur avec l'âge, des arrachages et replantations sont à réaliser à court terme.

POINT PATRIMOINE

Date d'acquisition	Communes	Cru	Surface	Prix d'acquisition	Chardonnay	Pinot Meunier	Pinot Noir	Sans certification environnementale	Certification en cours	HVE	VDC
sept-19	Mancy	na	0,93 ha	927 K€		0,93 ha		0,93 ha			
nov-19	Vertus	1er cru	0,64 ha	870 K€	0,64 ha					0,64 ha	0,64 ha
févr-20	Fontaines-Denis-Nuisy	na	0,75 ha	889 K€	0,75 ha					0,75 ha	
juil-20	Chouilly	Grand cru	0,17 ha	277 K€	0,17 ha			0,17 ha			
janv-21	Ludes, Chigny-les-Roses	1er cru	0,80 ha	763 K€	0,35 ha	0,38 ha	0,07 ha			0,80 ha	0,80 ha
mai-21	Bergères-les-Vertus	1er cru	0,17 ha	220 K€	0,17 ha			0,17 ha			
juin-21	Rilly-La-Montagne	1er cru	1,05 ha	1056 K€	1,05 ha					1,05 ha	
sept-21	Marfaux-Belval	na	0,40 ha	264 K€		0,13 ha	0,27 ha	0,40 ha			
nov-21	Ludes	1er cru	0,40 ha	375 K€		0,31 ha	0,09 ha			0,40 ha	0,40 ha
juil-22	Mancy, Morangis	na	3,29 ha	2776 K€	1,46 ha	1,83 ha				3,29 ha	
juil-22	Ludes	1er cru	0,29 ha	265 K€		0,15 ha	0,14 ha			0,29 ha	0,29 ha
août-22	Rilly-La-Montagne	1er cru	0,89 ha	837 K€	0,43 ha	0,38 ha	0,08 ha			0,89 ha	
juil-22	Hermonville	na	0,50 ha	401 K€		0,50 ha			0,50 ha		
oct-22	Sermiers	1er cru	0,32 ha	276 K€		0,32 ha			0,32 ha		
nov-22	Ambonnay	Grand cru	0,29 ha	336 K€			0,29 ha			0,29 ha	
TOTAL			10,92 ha	10531,326	5,02 ha	4,94 ha	0,95 ha	1,67 ha	0,83 ha	8,42 ha	2,14 ha

POINT COMPTABLE

Le rythme d'acquisition très soutenu sur le second semestre a permis de passer d'un taux d'investissement de 39% au 31/12/2021 à 58%, malgré une collecte de capitaux restée soutenue (de la part de holdings patrimoniales dans le cadre de leur réinvestissement de produit de cession – Article 150-0 B ter du Code Général des Impôts). Par ailleurs, la rémunération de la trésorerie en attente d'investissement a été significative cette année, le tout permettant de verser le premier dividende de la Foncière Champenoise France Valley I. Il est proposé un dividende de 0,48 € par action, cependant encore un peu en dessous de l'objectif de 0,6% de rendement en moyenne en vitesse de croisière (objectif non garanti).

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2022, la Foncière réalise un chiffre d'affaires de 299.763 € (contre 97.957 € en 2021). Viennent s'ajouter 16.111 € de produits financiers. Les charges s'élèvent à 159.692 € (contre 113.547 € en 2021), essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables. Ces charges incluent par ailleurs des salaires, à hauteur de 9.603 €. En effet, conformément à la réglementation fiscale de la réduction d'impôt sur le Revenu (IR-PME) dont plusieurs Actionnaires ont bénéficié lors de leur souscription, la Foncière devait compter deux salariés à clôture de l'exercice suivant celui de la dernière souscription.

Il en ressort un résultat distribuable de 155.999 € (contre une perte de 8.354 € en 2021), représentant environ 0,69 € par part* de la Foncière. Ce résultat aurait permis de distribuer plus de 0,6 % de dividende (rapporté au prix de souscription), s'il n'avait d'abord été nécessaire de purger le report à nouveau négatif constitué par les pertes des deux années précédentes. Il est donc proposé aux Associés (lors de l'Assemblée Générale devant se tenir prochainement et pour laquelle vous avez été invités à participer par correspondance), de distribuer 0,48 € par part, soit 0,47%* du prix de souscription de l'exercice 2022. Cette performance ne préjuge pas de la rentabilité des prochaines années, qui fluctue avec la récolte et le prix du raisin.

**Dividende 31/12/2022 : 0,48 € par part*
(sous réserve d'approbation
de l'Assemblée Générale, versé d'ici
au 30/06/2023).**

* Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Il existe un risque de perte en capital.

VALORISATION

La valeur des vignes de votre Foncière fait l'objet d'une expertise indépendante réalisée par des experts fonciers agréés par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Votre Société de Gestion calcule ensuite la valeur des actions. Cette année, la valeur libre des vignes de votre Foncière progresse de 0% à 4%* pour les vignes acquises avant 2022. Cette progression tient à la meilleure tenue du marché en 2022. Par ailleurs, la valeur occupée progresse de 0 à 10 %*, compte tenu du fait que vient s'ajouter progressivement la reprise de décote pour occupation au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'échéance des baux. Ainsi, la valeur de reconstitution des parts progresse (correspond à ce qu'il faudrait déboursier par part pour reconstituer le patrimoine, tous frais inclus). Votre Société de Gestion a donc décidé d'augmenter le prix de la part, cette année encore de 2%* environ, qui passe donc de 103 € à 105 €, à compter du 28 avril. Cette performance ne préjuge pas des performances futures, le prix des vignes fluctuant au gré de l'offre et de la demande.

LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre Foncière est de 10 ans au moins. La liquidité, qui n'est pas garantie, peut être organisée sur la base de la valeur de retrait soit par compensation des nouvelles souscriptions reçues, soit par utilisation de la trésorerie de la Foncière (qui, sans pouvoir être garantie, a pour objectif de représenter environ 10% de l'actif). En dernier ressort, le rachat des parts pourrait être financé par la cession d'une partie du patrimoine, avec une actualisation de la valeur de retrait en fonction du prix de vente des vignes cédées.



Évolution du prix de la part : +1,9 %*



Votre Foncière poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. À ce titre, votre Société de Gestion a opté pour sa classification " Article 9 " dans la classification européenne SFDR (Sustainable Finance Disclosure).

La Foncière Champenoise France Valley I a pour objectif que son actif soit constitué, pour 50% au moins (hors placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité), de vignes acquises pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant. Cette stratégie a pour objectif de permettre le maintien d'une viticulture indépendante et familiale en Champagne. Au 31 décembre 2022, sur 10,92 hectares détenus, l'acquisition de 8,67 ha ont permis le maintien d'une exploitation familiale et indépendante déjà en place. Le solde des acquisitions, soit 2,25 ha, a permis l'extension d'une exploitation familiale et indépendante.

74%

des vignes de la Foncière Champenoise France Valley I sont HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou Bio.

C'est ainsi 100% de l'actif qui répond à ce critère, confirmant le rôle de la Foncière dans la filière champenoise. En outre, la Société de Gestion s'est engagée à investir avec la Foncière au minimum 50 % de l'actif de la Foncière dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, à savoir dans des actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou Bio. Au 31/12/2022, 8,92 ha sont exploités par des vignerons certifiés HVE. Certaines de ces surfaces sont exploitées par des vignerons disposant également de l'accréditation VDC (2,14 ha). C'est donc 74% des surfaces qui bénéficient de l'une au moins de ces accréditations. S'ajoutent ensuite deux viticulteurs en cours d'accréditation pour 0,83 ha, et 1,67 ha sans accréditation acquise ou en cours.



FONCIÈRE CHAMPENOISE FRANCE VALLEY II

MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT
DE VITICULTEURS

Rappelons ici que cette seconde Foncière de France Valley est proposée à des investisseurs souhaitant, outre la diversification de leur patrimoine, bénéficier d'une réduction d'Impôt sur le Revenu de 25% (Loi IR-PME - contrepartie : blocage des parts pendant 5 ans ½ à 7 ans et risque de perte en capital), avec un investissement minimum limité à 1.000€. Cette Foncière, créée récemment est en cours de collecte de capitaux. Elle a par ailleurs débuté ses investissements, avec, en 2022, une toute première acquisition :

- 57,86 ares dans la commune d'Ambonnay (Grand cru), à l'Est de la région viticole dite de la Montagne de Reims. Ces vignes portent exclusivement du Pinot Noir. Les vignes sont exploitées par Madame Foureux, qui peut ainsi maintenir son activité de production et de vente de raisin. Le prix d'acquisition était de 702K€, soit 1.140 €/ha, contre une valeur libre à dire d'expert de 761K€. Cette valeur libre assez faible pour un Grand cru, et donc proche de la valeur de transaction malgré l'occupation des vignes, s'explique par l'âge des vignes, plantées en 1971 pour les plus anciennes. Un pied de vigne perdant de sa vigueur avec l'âge, des arrachages et replantations sont à réaliser à court terme.

7 nouvelles acquisitions sont en cours d'étude pour la Foncière II, pour un total de 4,18 ha et 3,9 M€ environ, dont deux ont déjà donné lieu à la signature d'une promesse de vente. Elles ne sont donc pas certaines à ce jour.

Caractéristiques

Foncière	Société Anonyme
Statut	Souscriptions ouvertes
Capital	Variable
Durée de la Foncière	99 ans
Date de création	09/08/2021
N° SIREN	903 734 960
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises, Muriel Besnard

Chiffres-clés

Capitalisation au prix de souscription	5 784 000 €
Prix de souscription	100 €
Valeur de retrait	90 €
% d'investissement en vignes	14 %
Parts en attente de retrait	0
Nombre d'associés	766
Surface	0,5786 ha
Endettement bancaire	0 €

POINT COMPTABLE

Pour cet exercice clos le 31 décembre 2022, la Foncière n'a pas réalisé de chiffre d'affaires, les vignes ayant été acquises après les vendanges. Elle compte 2.842 € de produits financiers. Les charges s'élèvent à 32.848 €, essentiellement composées de la commission de gestion de la période écoulée, des honoraires du dépositaire et comptables. Il en ressort une perte de 29.641 €.

VALORISATION

La valeur des vignes de votre Foncière fera l'objet d'une expertise indépendante réalisée par des experts fonciers agréés par le Centre National de l'Expertise Foncière et Forestière chaque fin d'année. Cette année, l'expertise réalisée par ce même expert lors de l'acquisition étant récente, le prix historique est retenu. Il n'y a donc pas d'évolution de valeur de part cette année.

LIQUIDITÉ

La durée de placement conseillée de votre Foncière est de 10 ans au moins. La liquidité, qui n'est pas garantie, peut être organisée sur la base de la valeur de retrait soit par compensation des nouvelles souscriptions reçues, soit par utilisation de la trésorerie de la Foncière (qui, sans pouvoir être garantie, a pour objectif de représenter environ 10% de l'actif). En dernier ressort, le rachat des parts pourrait être financé par la cession d'une partie du patrimoine, avec une actualisation de la valeur de retrait en fonction du prix de vente des vignes cédées.

POINT PATRIMOINE

APPELLATION
CHAMPAGNE



RÉGION VITICOLE
MONTAGNE DE REIMS



COMMUNE
AMBONNAY



CRU
GRAND CRU



SURFACE TOTALE
0.57 HA



CÉPAGES
PINOT NOIR (100%)



DATE D'ACQUISITION
DÉCEMBRE 2022



PRIX D'ACQUISITION
702 K€
1.140 K€ / HA





Votre Foncière poursuit des objectifs d'impacts environnementaux et sociaux. À ce titre, votre Société de Gestion a opté pour sa classification " Article 9 " dans la classification européenne SFDR (Sustainable Finance Disclosure).

La Foncière Champenoise France Valley II a pour objectif que son actif soit constitué, pour 50% au moins (hors placements de trésorerie en attente d'investissement ou conservés à des fins d'organisation de la liquidité), de vignes acquises pour permettre à un vigneron indépendant de rester en place ou de s'installer comme exploitant. Cette stratégie a pour objectif de permettre le maintien d'une viticulture indépendante et familiale en Champagne.

Au 31 décembre 2022, l'acquisition réalisée a permis le maintien d'une exploitation familiale et indépendante déjà en place.

En outre, la Société de Gestion s'est engagée à investir avec la Foncière au minimum 50 % de l'actif de la Foncière dans des activités économiques durables sur le plan environnemental au sens du Règlement Taxonomie, à savoir dans des actifs viticoles exploités par des vignerons disposant d'une accréditation environnementale telle que HVE (Haute Valeur Environnementale), VDC (Viticulture Durable en Champagne) ou Bio. Au 31/12/2022, la seule exploitante, Madame Foureur, dispose de la certification HVE.



GFV CHAMPENOIS FRANCE VALLEY III

MULTIPLES VIGNES EXPLOITÉES PAR AUTANT DE VITICULTEURS

Ce nouveau GFV de France Valley, contrairement aux précédents, ne sera pas dédié à une seule acquisition de taille significative, mais, comme pour les Foncières, à plusieurs petites opérations avec des viticulteurs différents. Il est offert aux souscripteurs désireux, outre la diversification patrimoniale, de bénéficier des dispositifs fiscaux associés, à savoir des avantages sur les successions et d'une réduction d'impôt le Revenu de 25% (Loi IR-PME - contrepartie : blocage des parts pendant 5 ans ½ à 7 ans et risque de perte en capital), avec un investissement minimum de 30.000€. Ce GFV, créé récemment, est en cours de collecte de capitaux et n'a pas encore acquis de vignes. 5 opérations, pour un total de 1,8 M€ environ et 2,14 ha sont en cours d'étude. Elles sont donc encore incertaines à ce stade.

Créé en 2022, le premier exercice comptable sera clos le 31/12/2023 et la première Assemblée Générale se tiendra au premier semestre 2024.

Caractéristiques

GFV	Groupement Foncier Viticole
Statut	Souscriptions ouvertes
Capital	Variable
Durée de la Foncière	99 ans
Date de création	01/03/2022
N° SIREN	911 294 726
Dépositaire	Société Générale Securities Services
Évaluateurs	Cabinet IVBSA, Thierry Blaise Expertises, Muriel Besnard

Chiffres-clés

Capitalisation au prix de souscription	2 233 400 €
Prix de souscription	100 €
Valeur de retrait	90 €
Nombre d'associés	71

Risques

L'investissement dans des parts de Groupements Fonciers Viticoles (GFV) et dans des Actions de la Foncière est réservé aux personnes susceptibles, par leur connaissance et leur souci de diversification des placements financiers, de prendre en compte les particularités de cette forme d'investissement. Il présente un certain nombre de risques, notamment :

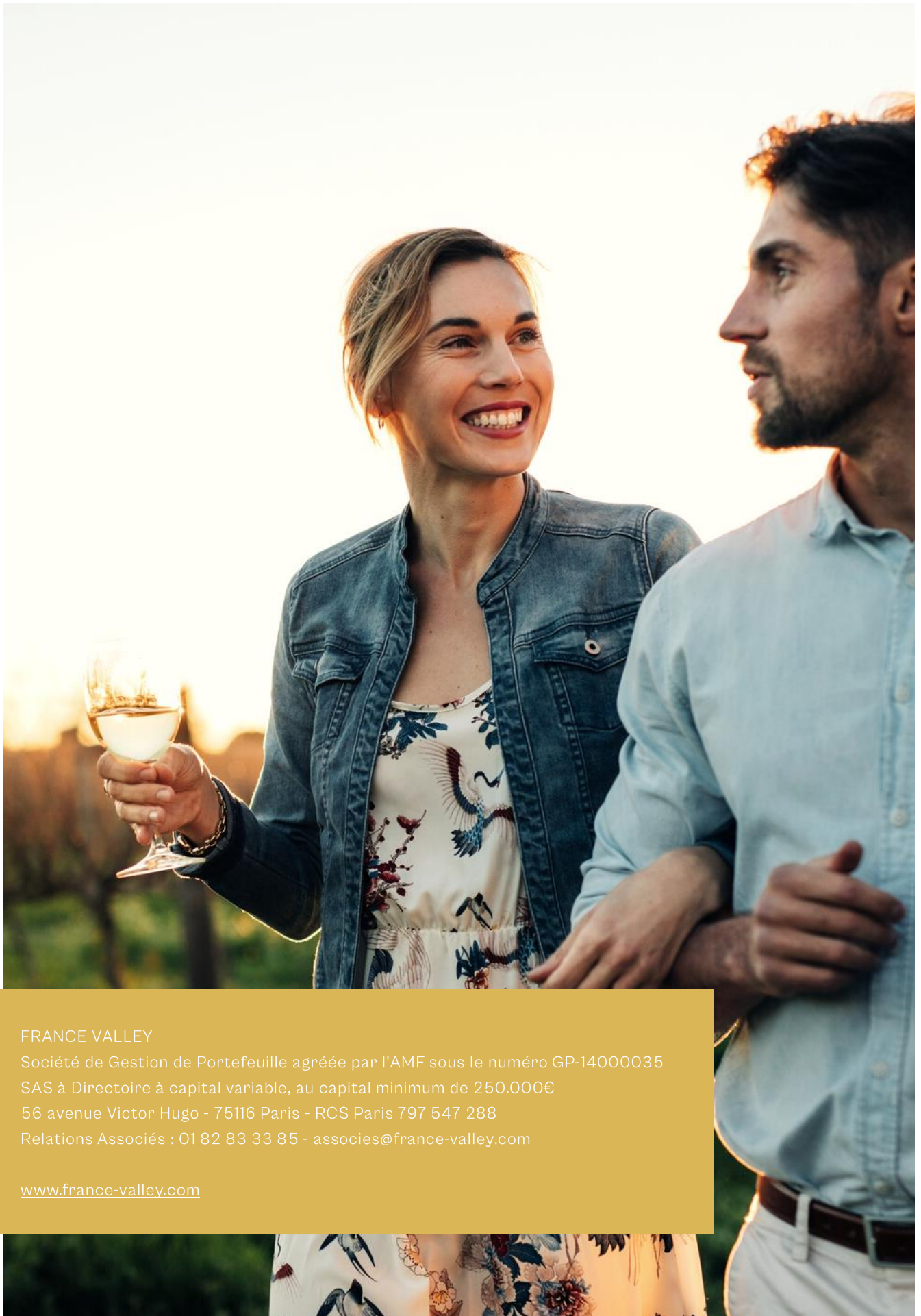
Risque de liquidité : France Valley n'apporte aucune garantie sur la liquidité, qui sera liée au dynamisme du marché des terres viticoles en Champagne. En outre, la revente des Actions elles-mêmes peut être difficile. La durée de conservation conseillée est d'environ 10 ans.

Risque de perte en capital : France Valley n'apporte aucune garantie sur la valeur des Actions lors de leur cession. Elle dépendra du marché des terres viticoles en Champagne à la date de cession et du contexte économique général qui prévaudra.

Risques d'exploitation : le bail à métayage est un bail d'exploitant, dont la rémunération est prévue en nature, à hauteur du tiers des récoltes. Celles-ci peuvent s'avérer mauvaises et la réserve insuffisante pour combler la baisse. Ces récoltes dépendent de la météorologie et de phénomènes naturels tels que les gelées, la grêle... Par ailleurs, la valeur de ces récoltes dépend du prix du raisin.

Risque de contrepartie : le risque de contrepartie est le risque de défaillance du locataire conduisant à un défaut de paiement pouvant entraîner une baisse du rendement et de la valeur du domaine viticole.

Risque de responsabilité des Associés qui n'est pas limitée à leurs apports (seulement pour les GFV).



FRANCE VALLEY

Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000035

SAS à Directoire à capital variable, au capital minimum de 250.000€

56 avenue Victor Hugo - 75116 Paris - RCS Paris 797 547 288

Relations Associés : 01 82 83 33 85 - associes@france-valley.com

www.france-valley.com